



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

j07cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA : AUTO RESUELVE REPOSICIÓN Y DICTA SENTENCIA
PROCESO : VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MEYBEL ESTHER ARGOTE PEREZ
DEMANDADO : CARLOS CABANA BOCANEGRA,
AMADA MAZZILLI ARTUZ
ELSA YOLIMA CABANA BOCANEGRA.
RADICADO : 20001-4003-007-2021-00152-00.

Valledupar, 28 de agosto de 2023

AUTO

i. Objeto a decidir

Procede este despacho a decidir, respecto memorial de fecha 8 de junio de 2023, mediante el cual el apoderado de la parte demandante interpone recurso de reposición en contra del auto de fecha 5 de junio de 2023, a través del cual se dispuso decretar la ilegalidad del auto adiado 3 de marzo de 2023 y ordeno realizar la notificación del extremo pasivo, fundando su recurso en el siguiente aspecto fundamental: (i) que el despacho debió en lugar de ordenar se realizara nuevamente la notificación de los demandados, debió dictar sentencia ordenando la restitución del bien inmueble arrendado, toda vez que la etapa de notificación se había surtido satisfactoriamente y con apego a las parámetros previstos por las normas previstas para tales efectos.

ii. Problema Jurídico

Corresponde a este despacho resolver el siguiente aspecto jurídico: (i) Determinar si hay lugar o no a revocar el auto atacado bajo la premisa de que la etapa de notificación se surtió de forma correcta y como consecuencia de ello es menester dictar la correspondiente sentencia disponiendo la terminación del contrato de arrendamiento y la respectiva restitución del bien inmueble objeto del contrato.

iii. Consideraciones

3.1. Se aprecia que el fundamento del recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandante se afina en el hecho de que el despacho no debió, requerirlo a efectos de que realizara la notificación de los señores **CARLOS CABANA BOCANEGRA, AMADA MAZZILLI ARTUZ y ELSA YOLIMA CABANA BOCANEGRA**, pues de manera oportuna se realizó el envío del citatorio para la notificación personal, así como del aviso, por lo que la actuación que corresponde no es otra que la de proferir la respectiva sentencia.

Tomando como base los argumentos esbozados por el recurrente y una vez revisadas las actuaciones vertidas en el expediente, se verifica que mediante memorial de fecha 20 de enero de 2023, la parte demandante aporta constancia del envío, de la citación de notificación personal, la cual fue recibida el día 19 de enero de 2023, por el señor **CARLOS CABANA BOCANEGRA**, en la carrera 14 #9ª-38, dirección esta que fue debidamente informada en la demanda y corresponde a la nomenclatura del bien objeto de

este proceso, cumpliendo de ese modo con la obligación que impone el numeral segundo del artículo 384 del C.G.P, el cual indica que *“Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.”*

Por otro lado, se puede apreciar, que la notificación por aviso fue enviada al extremo pasivo y recibida por la señora **AMADA MAZZILLI ARTUZ**, el día 4 de febrero de 2023, en la dirección señalada en el párrafo anterior, trascurriendo el termino de traslado, sin que se contestara la demanda o se realizara el pago de los cánones de arrendamiento que se presumen atrasados, por ende al haberse verificado que la etapa de notificación se surtió de forma correcta, es menester de esta oficina judicial reponer el auto atacado y como consecuencia se ello entrar a decidir lo atinente a la sentencia, que ponga fin al presente asunto.

En primer lugar, valga decir que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos conceptuales cuáles son: los sujetos (arrendadora -arrendatarios) el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestaciones por la tenencia del bien objeto del contrato).

1.1. De la terminación del contrato de arrendamiento

El artículo 1602 del C.C. dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, esto impone una cierta y determinada conducta futura de los contratantes obligándolos a cumplir no sólo lo convenido, sino todas las cosas que emanen de la naturaleza de la obligación y también aquellos que por ley pertenecen a ellos.

Por consiguiente, arrendador como arrendatario toman y asumen cargas recíprocas, el primero debe entregar el inmueble objeto del contrato y el segundo, está urgido del pago, dentro de los períodos estipulados, del precio del arrendamiento. Cualquier violación a lo pactado lo coloca en situación de incumplimiento del contrato, y le permite al arrendador reclamar judicialmente la terminación del contrato.

-

En este asunto el demandante aduce como causal para que se declare la terminación del contrato, el no pago de del valor del canon de arrendamiento, o lo que es lo mismo la mora en el pago de éste.

En lo que concierne a la Mora, “es un estado de incumplimiento calificado¹, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta”.

Asimismo, se ha expresado que “carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago” (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas)

También se ha establecido que “la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.

La Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha precisado “si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato”.

Lo que constituye un incumplimiento del contrato de arrendamiento correspondiente a los meses de: El 24 de diciembre de 2020 enero, febrero marzo de 2021, por valor de UN MILLON CIENTO MIL PESOS

MONEDA LEGAL VIGENTE (\$1.100.000,00). Cada canon de arrendamiento.

tal como fuere pactado en la cláusula octava del mentado contrato que dispone:

DECIMA SEGUNDA. - INCUMPLIMIENTO. acuerdan las partes que en caso de incumplimiento con el pago de los cánones y de arrendamiento los arrendatarios pagaran al arrendador un porcentaje del 25 % mensual del valor de canon y de la cláusula penal como intereses moratorios.

Valoración Probatoria

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Esa misma normatividad consagra que las negaciones indefinidas no requieren de prueba, de manera que resulta ser la contraparte la que tiene la carga de probar el hecho que desvirtúa la negación.

Al examinar el expediente, advierte el despacho que se encuentra suficientemente probada la existencia del contrato de arrendamiento, con los documentos anexados con la demanda, entre ellos el contrato suscrito entre los demandados y el demandante, que milita a folio 08 al 11 del expediente físico y a folio 01 del expediente digital, como anexo de la demanda.

Se inserta copia del contrato establecido por las partes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO URBANO

Entre los suscritos a saber: **MEYBEL ESTHER ARDOTE PEREZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número 49.768.358 expedida en Valledupar, y quien para efectos de este contrato se denominará **LA ARRENDADORA** y quien a su vez confiere poder especial, amplio y suficiente con todas las facultades de ley en especial las de recibir, al doctor **FELIPE SALERIO ARDOTE PEREZ**, también mayor de edad, de esta localidad, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.017.542 de Valledupar, abogado en ejercicio portador de la T.P.N. 04.374 del C.S.J., para que en su nombre y representación arrende, cobre los cánones de arrendamiento, haga todas las negociaciones y trámites que el caso amerite, renovar y terminar contrato de arrendamiento y demás en caso de ser necesario para **RENTAR EL INMUEBLE Y SUSTITUIR SU ENGAJE POR OTRA SIMILAR**, por una parte y por la otra **CARLOS CABANA BOCANERA**, igualmente mayor de edad, de la localidad de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía 19.086.983 de Ciénaga Magdalena y **ANANDA MAZIRI ARTUZ**, mayor de edad, de la localidad de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número 49.738.747 de Valledupar y quien para efectos de este contrato se denominará **LOS ARRENDATARIOS** y por otra parte **ELSA YOLIMA CABANA BOCANERA**, igualmente mayor de edad, de la localidad de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía 39.029.082 de Bogotá, quien para efectos de este contrato se denominará **LA COEUDORA Y/O ARRENDATARIA SOLIDARIA**, y manifiestan por medio del presente instrumento que han celebrado el siguiente contrato de arrendamiento respecto de un predio urbano ubicado en la Carrera 14 N.º 38 - Barrio San Jaquín de la ciudad de Valledupar, el cual se rige por las siguientes cláusulas: PRIMERA. Objeto. La arrendadora se compromete a conceder a los arrendatarios el uso y el goce del inmueble de su propiedad ubicado en el Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar, en la Carrera 14 N.º 38 - Barrio San Jaquín de la ciudad de Valledupar, con una extensión de cuatro (4) habitaciones, tres (3) baños con sus respectivos accesorios y divisiones en vidrio, una cocina integrada con todos sus instalaciones. Gavetero y gabinetes, campana extractora de humos, horno, cuatro puertas de madera en perfecto estado, y la entrada de cada uno de los cuartos, puertas en madera en los tres baños en buen estado, una puerta de madera grande de cuatro hojas en la salida al patio protegida con una reja de hierro grande del mismo tamaño de la puerta en buen estado, una puerta metálica a la salida que va de la reja hasta el patio, una puerta grande en madera a la entrada de la calle, protegida con una reja del mismo tamaño de la puerta, un portón en madera en perfecto estado y su vidrio en perfecto estado, una reja que hace las veces de puerta de entrada de la salida de la cocina hacia el garaje, portón eléctrico en el garaje, un closet en la habitación que va al patio en perfecto estado con sus llaves de seguridad, un closet en el primer cuarto a la entrada de la casa mismo para entrar, lavavajillas con sus llaves de gas en buen estado, lavadero con su llave de agua normal, sus ventanas con vidrios completos y sus respectivos protectores, se entregan los árboles podados, la casa pintada en su totalidad, los cerraduras en buen estado, se hace entrega de una llave de la reja de la calle, dos llaves de la puerta de entrada de la calle, las llaves de todos los cuartos, las llaves de la puerta de madera que va al patio dos (2), una llave de la reja grande del patio, otra llave pequeña de la reja del patio, para un total de diez (10) llaves entregadas a los arrendatarios, patio de labores con cuatro árboles sembrados, lavadero, una sala comedor, un comedor auxiliar, puertas todas en buen estado, todas las instalaciones eléctricas, servicios de agua, luz y gas domiciliario, puerta en todos las habitaciones en buen estado, rejas todas en buen estado y pintadas. SEGUNDA. Precio del canon de arrendamiento. El presente contrato tendrá un valor de UN MILLÓN CIENTO MIL PESOS (\$1.100.000) el cual será pagado en rentas mensuales y anticipadas de la suma de UN MILLÓN CIENTO MIL PESOS (\$1.100.000) mensuales, que se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual. TERCERA. Destino. El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble único y exclusivamente para vivienda familiar y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa del arrendador o de su apoderado y mucho menos utilizarlo para fines comerciales. CUARTA. Duración del contrato. El término de este contrato es de un (1) año contado a partir del día veintidós (22) del mes de junio de dos mil veinte (2020) así hasta el día veintidós (23) de junio de 2021, prorrogándose automáticamente por el mismo término del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte con tres (3) meses de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas. QUINTA. Los arrendatarios no están autorizados para hacer modificaciones al inmueble y en caso de ser necesario se requiere la autorización por parte del apoderado arrendador, de igual manera se obliga a los arrendatarios a entregar el inmueble en las mismas condiciones locativas que lo reciben. SEXTA. Subarriendo. El arrendatario no podrá sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar total o parcialmente el inmueble urbano que recibe en arriendo, ni darlo en forma que lesionen los derechos del arrendador una destinación distinta a la prevista en el contrato. SEPTIMO. Acuerdan las partes que el arrendatario no podrá comerciar con actividades ilícitas durante su estancia como arrendatario del citado inmueble y en caso de que algo ilícito ocurra en el inmueble durante el tiempo que lo tengan en arriendo estos responderán ante las autoridades correspondientes sin comprometer al inmueble. La caducidad del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo inmueble de lo contrario dará lugar a la terminación del contrato. SEPTIMA. Obligaciones del arrendatario. 1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato, así dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual. 2. Restituir el inmueble a EL ARRENDADOR al inmueble al terminar este contrato, o sus prórroga en buen estado y con los arreglos que con la autorización del arrendador la haya hecho, se aclara que los arreglos locativos corren por cuenta del arrendatario y que el arrendador no le autoriza para hacerlo porque la actividad para la cual requiere el arrendatario el predio no lo exige pero que no responderá económicamente por los efectos que las remodelaciones ameriten. 3. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por EL ARRENDATARIO o sus dependientes. 4. Cancelar los servicios públicos de los que consta el inmueble que son luz, agua, aseo, alcantarillado y gas domiciliario. Entregar el inmueble a la arrendadora o a quien este autorice en caso de que el propietario o arrendador venda o transfiera a cualquier título la propiedad que entrega en arriendo sin exigir alguna contraprestación por parte del arrendatario. OCTAVA. Obligaciones del arrendador. 1. Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran a EL ARRENDATARIO en la fecha y condiciones establecidas en este contrato. NOVENA. Incumplimiento del contrato. El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato estipula, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO dará derecho al ARRENDADOR a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de formalidad ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento. DECIMA. Solución de controversias. Las partes aceptan que en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios la arrendadora o su apoderado podrán iniciar el proceso judicial correspondiente ante la justicia ordinaria sin que sea necesario acudir ante ningún centro de conciliación extrajudicial. DECIMA PRIMERA. Acuerdan las partes que en caso de que la arrendadora venda el predio aquí relacionado y que está entregado en arriendo al arrendatario, se obliga este último a entregar el inmueble al nuevo propietario sin que ello genere compensación económica alguna a favor del arrendatario, con la finalidad de evitar cualquier perjuicio futuro a la arrendadora, igualmente la arrendadora acepta que en caso de debe comunicarla con un lapso de tiempo no menor de un mes para efectos de que tengan la oportunidad de buscar otro lugar donde mudarse. DECIMA SEGUNDA. Acuerdan las partes que en caso de incumplimiento con el pago de los cánones de arrendamiento los arrendatarios pagará al arrendador un porcentaje del 25% mensual del valor de canon y de la cláusula penal, como intereses moratorios. DECIMA TERCERA. Acuerdan las partes como cláusula penal o por incumplimiento que quien incumpla pagará a la otra parte la suma de tres cánones de arrendamiento es decir la suma de Dos Millones Dosecientos Mil Pesos (\$2.300.000), los cuales podrán ser cobrados por vía ejecutiva con el presente contrato sin que sea necesario iniciar proceso de restitución de inmueble o cualquier otro proceso distinto al ejecutivo. DECIMA CUARTA. Acuerdan las partes que para efectos de ejecución por incumplimiento de los arrendatarios este documento presta mérito ejecutivo y se tomará como fecha de exigibilidad la que se expone por parte de los arrendados en la respectiva demanda. DECIMA QUINTA. Acuerdan las partes que el canon de arrendamiento se aumentará anualmente en un porcentaje igual al estipulado por la ley o lo que acuerden los contratantes. DECIMA SEXTA. Manifiesta el arrendador que el predio que da en arriendo es de su propiedad y que en la actualidad se encuentra en paz y salvo con todos los servicios públicos (Agua, Luz, Gas Domiciliario) y en buen estado. DECIMA SEPTIMA. Acuerdan las partes que del presente contrato se elaboraron dos copias que la copia que queda al arrendador es primera copia y que presta mérito ejecutivo de igual manera la segunda copia le quedará al arrendatario en las mismas condiciones. DECIMA OCTAVA. Acuerdan las partes de manera voluntaria y ofrece los arrendatarios dejar al arrendador como depósito en caso de que al momento de entregar el inmueble haya que hacer algunas reparaciones locativas o pagar servicios públicos la suma correspondiente a un canon de arrendamiento es decir la suma de \$1.100.000, los cuales si no es necesario consumirlos serán devueltos a los arrendatarios una vez verificado el estado locativo del inmueble y los servicios públicos a paz y salvo. Se aclara que no podrán los arrendatarios utilizar el depósito como pago de canon de arrendamiento a excepción que sea aceptado por la arrendadora o su apoderado este solo será un depósito para cubrir el pago de futuros daños del inmueble. DECIMA NOVENA. Los arrendatarios se comprometen en caso de desocupar el inmueble tomado en arriendo a dejar a paz y salvo todos los servicios de que consta el inmueble (Agua, Luz, Gas Domiciliario). Reclaman en arriendo y hará entrega al arrendador de los recibos o copia de estas mensualmente debidamente cancelados en caso de no hacerlo esta omisión dará lugar a la terminación inmediata del contrato. VIGESIMA PRIMERA. Hecho de Servicios Públicos. Los arrendatarios se comprometen en este contrato a hacer entrega al arrendador al apoderado de los recibos de los recibos

Se ratifican las partes que el incumplimiento con el pago de los cánones de arrendamiento o con el pago de la suma de los cánones de arrendamiento dará lugar a la terminación del contrato y a la restitución del inmueble en el momento que la ley exija. SEGUNDA. Acuerdan las partes que el incumplimiento con el pago de los cánones de arrendamiento dará lugar a la terminación del contrato y a la restitución del inmueble en el momento que la ley exija. TERCERA. Entrega Previa del Inmueble. El arrendador hace entrega del inmueble a los arrendatarios el día martes veintidós (23) de junio de 2020 a partir de esa entrega inicia a cubrir los servicios del contrato. CUARTA. LUGAR DE ENTREGA DEL INMUEBLE. Se hace entrega del inmueble en la ciudad de Valledupar, Cesar, en la Carrera 14 N.º 38 - Barrio San Jaquín de la ciudad de Valledupar, con una extensión de cuatro (4) habitaciones, tres (3) baños con sus respectivos accesorios y divisiones en vidrio, una cocina integrada con todos sus instalaciones. Gavetero y gabinetes, campana extractora de humos, horno, cuatro puertas de madera en perfecto estado, y la entrada de cada uno de los cuartos, puertas en madera en los tres baños en buen estado, una puerta de madera grande de cuatro hojas en la salida al patio protegida con una reja de hierro grande del mismo tamaño de la puerta en buen estado, una puerta metálica a la salida que va de la reja hasta el patio, una puerta grande en madera a la entrada de la calle, protegida con una reja del mismo tamaño de la puerta, un portón en madera en perfecto estado y su vidrio en perfecto estado, una reja que hace las veces de puerta de entrada de la salida de la cocina hacia el garaje, portón eléctrico en el garaje, un closet en la habitación que va al patio en perfecto estado con sus llaves de seguridad, un closet en el primer cuarto a la entrada de la casa mismo para entrar, lavavajillas con sus llaves de gas en buen estado, lavadero con su llave de agua normal, sus ventanas con vidrios completos y sus respectivos protectores, se entregan los árboles podados, la casa pintada en su totalidad, los cerraduras en buen estado, se hace entrega de una llave de la reja de la calle, dos llaves de la puerta de entrada de la calle, las llaves de todos los cuartos, las llaves de la puerta de madera que va al patio dos (2), una llave de la reja grande del patio, otra llave pequeña de la reja del patio, para un total de diez (10) llaves entregadas a los arrendatarios, patio de labores con cuatro árboles sembrados, lavadero, una sala comedor, un comedor auxiliar, puertas todas en buen estado, todas las instalaciones eléctricas, servicios de agua, luz y gas domiciliario, puerta en todos las habitaciones en buen estado, rejas todas en buen estado y pintadas. SEGUNDA. Precio del canon de arrendamiento. El presente contrato tendrá un valor de UN MILLÓN CIENTO MIL PESOS (\$1.100.000) el cual será pagado en rentas mensuales y anticipadas de la suma de UN MILLÓN CIENTO MIL PESOS (\$1.100.000) mensuales, que se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual. TERCERA. Destino. El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble único y exclusivamente para vivienda familiar y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa del arrendador o de su apoderado y mucho menos utilizarlo para fines comerciales. CUARTA. Duración del contrato. El término de este contrato es de un (1) año contado a partir del día veintidós (22) del mes de junio de dos mil veinte (2020) así hasta el día veintidós (23) de junio de 2021, prorrogándose automáticamente por el mismo término del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte con tres (3) meses de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas. QUINTA. Los arrendatarios no están autorizados para hacer modificaciones al inmueble y en caso de ser necesario se requiere la autorización por parte del apoderado arrendador, de igual manera se obliga a los arrendatarios a entregar el inmueble en las mismas condiciones locativas que lo reciben. SEXTA. Subarriendo. El arrendatario no podrá sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar total o parcialmente el inmueble urbano que recibe en arriendo, ni darlo en forma que lesionen los derechos del arrendador una destinación distinta a la prevista en el contrato. SEPTIMO. Acuerdan las partes que el arrendatario no podrá comerciar con actividades ilícitas durante su estancia como arrendatario del citado inmueble y en caso de que algo ilícito ocurra en el inmueble durante el tiempo que lo tengan en arriendo estos responderán ante las autoridades correspondientes sin comprometer al inmueble. La caducidad del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo inmueble de lo contrario dará lugar a la terminación del contrato. SEPTIMA. Obligaciones del arrendatario. 1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato, así dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual. 2. Restituir el inmueble a EL ARRENDADOR al inmueble al terminar este contrato, o sus prórroga en buen estado y con los arreglos que con la autorización del arrendador la haya hecho, se aclara que los arreglos locativos corren por cuenta del arrendatario y que el arrendador no le autoriza para hacerlo porque la actividad para la cual requiere el arrendatario el predio no lo exige pero que no responderá económicamente por los efectos que las remodelaciones ameriten. 3. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por EL ARRENDATARIO o sus dependientes. 4. Cancelar los servicios públicos de los que consta el inmueble que son luz, agua, aseo, alcantarillado y gas domiciliario. Entregar el inmueble a la arrendadora o a quien este autorice en caso de que el propietario o arrendador venda o transfiera a cualquier título la propiedad que entrega en arriendo sin exigir alguna contraprestación por parte del arrendatario. OCTAVA. Obligaciones del arrendador. 1. Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran a EL ARRENDATARIO en la fecha y condiciones establecidas en este contrato. NOVENA. Incumplimiento del contrato. El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato estipula, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO dará derecho al ARRENDADOR a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de formalidad ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento. DECIMA. Solución de controversias. Las partes aceptan que en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios la arrendadora o su apoderado podrán iniciar el proceso judicial correspondiente ante la justicia ordinaria sin que sea necesario acudir ante ningún centro de conciliación extrajudicial. DECIMA PRIMERA. Acuerdan las partes que en caso de que la arrendadora venda el predio aquí relacionado y que está entregado en arriendo al arrendatario, se obliga este último a entregar el inmueble al nuevo propietario sin que ello genere compensación económica alguna a favor del arrendatario, con la finalidad de evitar cualquier perjuicio futuro a la arrendadora, igualmente la arrendadora acepta que en caso de debe comunicarla con un lapso de tiempo no menor de un mes para efectos de que tengan la oportunidad de buscar otro lugar donde mudarse. DECIMA SEGUNDA. Acuerdan las partes que en caso de incumplimiento con el pago de los cánones de arrendamiento los arrendatarios pagará al arrendador un porcentaje del 25% mensual del valor de canon y de la cláusula penal, como intereses moratorios. DECIMA TERCERA. Acuerdan las partes como cláusula penal o por incumplimiento que quien incumpla pagará a la otra parte la suma de tres cánones de arrendamiento es decir la suma de Dos Millones Dosecientos Mil Pesos (\$2.300.000), los cuales podrán ser cobrados por vía ejecutiva con el presente contrato sin que sea necesario iniciar proceso de restitución de inmueble o cualquier otro proceso distinto al ejecutivo. DECIMA CUARTA. Acuerdan las partes que para efectos de ejecución por incumplimiento de los arrendatarios este documento presta mérito ejecutivo y se tomará como fecha de exigibilidad la que se expone por parte de los arrendados en la respectiva demanda. DECIMA QUINTA. Acuerdan las partes que el canon de arrendamiento se aumentará anualmente en un porcentaje igual al estipulado por la ley o lo que acuerden los contratantes. DECIMA SEXTA. Manifiesta el arrendador que el predio que da en arriendo es de su propiedad y que en la actualidad se encuentra en paz y salvo con todos los servicios públicos (Agua, Luz, Gas Domiciliario) y en buen estado. DECIMA SEPTIMA. Acuerdan las partes que del presente contrato se elaboraron dos copias que la copia que queda al arrendador es primera copia y que presta mérito ejecutivo de igual manera la segunda copia le quedará al arrendatario en las mismas condiciones. DECIMA OCTAVA. Acuerdan las partes de manera voluntaria y ofrece los arrendatarios dejar al arrendador como depósito en caso de que al momento de entregar el inmueble haya que hacer algunas reparaciones locativas o pagar servicios públicos la suma correspondiente a un canon de arrendamiento es decir la suma de \$1.100.000, los cuales si no es necesario consumirlos serán devueltos a los arrendatarios una vez verificado el estado locativo del inmueble y los servicios públicos a paz y salvo. Se aclara que no podrán los arrendatarios utilizar el depósito como pago de canon de arrendamiento a excepción que sea aceptado por la arrendadora o su apoderado este solo será un depósito para cubrir el pago de futuros daños del inmueble. DECIMA NOVENA. Los arrendatarios se comprometen en caso de desocupar el inmueble tomado en arriendo a dejar a paz y salvo todos los servicios de que consta el inmueble (Agua, Luz, Gas Domiciliario). Reclaman en arriendo y hará entrega al arrendador de los recibos o copia de estas mensualmente debidamente cancelados en caso de no hacerlo esta omisión dará lugar a la terminación inmediata del contrato. VIGESIMA PRIMERA. Hecho de Servicios Públicos. Los arrendatarios se comprometen en este contrato a hacer entrega al arrendador al apoderado de los recibos de los recibos

MEYBEL ESTHER ARDOTE PEREZ
C.C.N. 49.768.358

CARLOS CABANA BOCANERA
C.C.N. 19.086.983

ANANDA MAZIRI ARTUZ
C.C.N. 49.738.747

FELIPE SALERIO ARDOTE PEREZ
T.P.N. 04.374 del C.S.J.

Ahora bien, de frente a la afirmación a través de la cual la parte demandante manifestó en los hechos de la demanda que el demandado se encuentra en mora con los cánones de arrendamiento desde a) 24 de diciembre de 2020 enero, febrero marzo de 2021, por valor de UN MILLON CIEN MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$1.100.000, oo). Cada canon de arrendamiento, mensuales, se evidencia que este es el canon acordado.

SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de **Un Millón Cien Mil Pesos (\$1.100.000.oo) M/CTE.**, los cuales según lo pactado en la cláusula segunda del contrato, serían cancelados dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual en la ciudad de Valledupar.

TERCERO: El contrato de arrendamiento del inmueble indicado en el punto primero de los hechos, se firmó por el término de Un (1) año iniciando el contrato a partir del día 24 de junio de 2020.

Carrera 14 Nº. 90C - 80 Edificio Centro Ejecutiva oficina 385 Barrio Alfonso López. Teléfono: 5745431 Cel: 314-5838736 Correo: legarpe17@hotmail.com
Valledupar - Cesar



2

FELIPE GALESKY ARGOTE PEREZ
Abogado

CUARTO: Los demandados han incumplido con sus obligaciones de pagar los cánones de arrendamiento dentro de los términos pactados y a la fecha adeuda a mi poderdante los correspondientes a los meses comprendido entre las siguientes fechas; del 24 de diciembre de 2020 hasta el 23 de enero de 2021, del 24 de enero de 2021 hasta el 23 de febrero de 2021 y del 24 de febrero hasta el 23 de marzo de 2021, toda vez que este último mes debió ser cancelado a más tardar el día 29 de febrero de 2021, es decir tiene en la actualidad una deuda correspondiente a tres cánones de arrendamiento a razón de \$1.100.000 cada canon de arrendamiento.

Y en lo que concierne al incumplimiento del contrato como causal de terminación, en la cláusula **SEGUNDA** del mentado contrato se acordó el valor del canon:

pintadas, **SEGUNDA: Precio del canon de arrendamiento.** El presente contrato tendrá un valor de **UN MILLON CIEN MIL PESOS (\$1.100.000)** el cual será pagado en rentas mensuales y anticipadas de la suma de **UN MILLON CIEN MIL PESOS (\$1.100.000)**, mensuales, que se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual. **TERCERA Destinatario.** El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble...

Y respecto al incumplimiento del contrato se pactó en la clausula **NOVENA Y DECIMA** lo siguiente:

NOVENA. Incumplimiento del contrato. El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del **ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento. **DECIMA. Solución de controversias.** Las partes aceptan que en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios la arrendadora o su apoderado podrán iniciar el proceso judicial correspondiente ante la justicia ordinaria sin que sea necesario mediar ante ningún centro de conciliación extrajudicial. **DECIMA PRIMERA:** Acuerdan las

De acuerdo a lo anterior se tiene que está acreditado que la parte demandante MEYBEL ESTHER ARGOTE PEREZ y la parte demandada CARLOS CABANA BOCANEGRA, AMADA MAZZILLI ARTUZ, ELSA YOLIMA CABANA BOCANEGRA suscribieron el 24 de junio de 2020 el contrato de arrendamiento cuyo objeto era el arrendamiento inmueble urbano ubicado en la carrera 14 No. 9A -38 Barrio San Joaquín de esta ciudad.

Así mismo, la parte actora manifestó que el demandado se encuentra en mora de los meses diciembre 24 de diciembre de 2020 enero, febrero marzo de 2021, por la suma de **UN MILLON CIEN MIL PESOS M/cte. \$1.100.000, oo, mensuales.**

Partiendo de lo anterior, es claro entonces que cuando el demandante manifestó que la parte demandada

le adeuda los cánones de arrendamiento señalados, lo que hizo fue una genuina negación indefinida, y, por lo tanto, no estaba obligado aquél a aportar prueba de ello, sino propiamente el demandado era quien tenía la carga de probar que sí había cancelado esos cánones de arrendamiento, lo que en este caso no acaeció, pues si bien obra título de depósitos judiciales consignado a órdenes de este despacho ello fue por la suma de \$1.766.719,00.

Siendo, así las cosas, al no estar demostrado que el arrendatario hubiera cancelado el valor de los cánones de los meses anteriormente anotados, forzoso resulta colegir que se configuró la causal de terminación unilateral del contrato pactada como causal para terminación en el artículo 518 del C. de Co. y pactada en el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone lo siguiente:

“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

De otro lado, el artículo 278 inciso 3º, numeral 3º, del Código General del Proceso, que dispone: “En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. ...”

Conforme lo anterior resulta del caso dictar sentencia de conformidad con lo previsto en el artículo 384 numeral 3º del C.G. del P. que se reitera dispone:

“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y que en relación con el demandado se dispuso no ser escuchado al no cumplir con la carga contemplada en el artículo 384 del C.G. del P. y consecuentemente la falta de oposición, resulta procedente ordenar la restitución.

De conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada, para tales efectos, siguiendo las reglas contenidas en el Acuerdo acuerdo PSAA16-10554 de 2016, se fijará lo equivalente al 5% de los cánones pretendidos.

Ahora bien, en cuanto a las afirmaciones efectuadas por la parte demandante, se logra apreciar que no existió oposición respecto a lo planteado en el libelo demandatorio, corresponde a este despacho dictar sentencia que ponga fin a esta instancia, por no existir actuación alguna tendiente a desvirtuar los hechos en los que se fundamenta la presente acción de conformidad a lo normado en el numeral 3 del artículo antes citado *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Con base en las anterior premisa normativa corresponde a este despacho dictar sentencia que ponga fin al presente trámite, no obstante antes de abordar el caso en concreto, específicamente el punto del examen crítico de las pruebas, para mayor claridad este despacho citar lo dispuesto en el artículo 1973 del código civil mediante el cual se define el arrendamiento como *“un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

A renglón seguido, en el artículo 1974 se señala cuáles son las cosas susceptibles de ser arrendadas disponiendo que *“todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.”*

En el caso sub-judice se aprecia que el contrato de arrendamiento suscrito por las partes versa sobre una casa habitación, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria numero 190-67094, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Valledupar, ubicada en la carrera 14N 94ª -38 barrio san Joaquín de esta ciudad, la cual constituye una cosa corporal susceptible de ser dada en arrendamiento.

Ahora bien, la presente acción fue dirigida en contra de los señores CARLOS CABANA BOCANEGRA, AMADA MAZZILLI ARTUZ y ELSA YOLIMA CABANA BOCANEGRA, la cual fue debidamente notificada y no realizo actuación alguna tendiente a contestar la demanda, optando por no ejercer oposición alguna a los hechos y pretensiones de la demanda, por consiguiente corresponde a este despacho dictar sentencia que disponga la restitución de los bienes muebles objeto de la presente Litis de conformidad a los dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 de nuestro estatuto procesal.

En mérito de lo expuesto el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Reponer el numeral segundo de la parte resolutive del auto de fecha 5 de junio de 2023, de conformidad con las motivaciones expuestas.

SEGUNDO: DECLARAR jurídicamente terminados el contrato de arrendamiento de predio urbano, de fecha 24 de junio de 2020, suscrito por los señores CARLOS CABANA BOCANEGRA, AMADA MAZZILLI ARTUZ y ELSA YOLIMA CABANA BOCANEGRA, en calidad de arrendatarios por falta de pago en los cánones mensuales de la renta convenida, de conformidad con las motivaciones expuestas.

TERCERO: ORDENAR la restitución del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria numero 190-67094, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Valledupar, ubicada en la ubicado en la carrera 14 No. 9A -38 Barrio San Joaquín de esta ciudad., cuyos linderos y medidas se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento previamente citado.

CUARTO: La parte demandada deberá hacer la entrega en el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. En el evento de no procederse en tal sentido, se comisionará al señor alcalde de la ciudad de Valledupar, para que disponga la realización de la diligencia de lanzamiento. De ameritarlo, oportunamente librese por secretaría despacho comisorio con las piezas procesales necesarias, lo anterior de conformidad con lo establecido en el art. 38 del C.G.P. y art. 206 parágrafo 1º ley 1801 de 2016.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaria tásense.

SEXTO: En su oportunidad archívese el presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LILIANA PATRICIA DIAZ MADERA
Juez